

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi

Pronajímatel: Základní škola, Základní umělecká škola a Mateřská škola, Frýdlant, okres Liberec, příspěvková organizace
se sídlem Purkyňova 510, 464 01 Frýdlant
zastoupená ředitelem Mgr. Bc Petrem Kozlovským
IČO: 63154617

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: MDDr. Milan Jančáry
IČO: 72045469
Březová 1302, Frýdlant, PSČ 464 01

(dále jen nájemce)

Čl. I

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel má zřizovatelem Město Frýdlant svěřenu do správy nemovitost na adrese Bělíkova č. p. 977, 464 01 Frýdlant, jejíž součástí jsou i nebytové prostory nacházející se ve zvýšeném přízemí pravého křídla budovy školy o celkové výměře 105,2 m².
2. Pronajímatel přenechává nebytové prostory uvedené v předchozím odstavci nájemci touto smlouvou k užívání.
3. Nájemce je oprávněn přenechané prostory užívat za účelem poskytování léčebně preventivní stomatologické péče.
4. Tato smlouva nahrazuje předchozí nájemní smlouvu ze dne 1. 8. 2011, jejíž účinnost podpisem této nájemní smlouvy zaniká.

Čl. II

Nájemné

1. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran takto:

Nebytové prostory	105,2 m ²	500,- Kč/m ² /rok
Měsíční základní nájemné:		4.383,- Kč
Roční nájemné:	105,2 m ²	ve výši 52.600,- Kč/NP/rok

Vedle základního nájemného je nájemce povinen **hradit měsíční zálohy za služby a dodávaná média.**

Tyto zálohové platby budou na základě odečtů skutečné spotřeby dle nainstalovaných měřících zařízení zúčtovány vždy ke konci kalendářního roku, případně ke konci platnosti nájemní smlouvy.


Stavy zařízení měřících odběr pitné vody, tepla a TUV a elektřiny před datem účinnosti této nájemní smlouvy, tedy k 31. 12. 2023, budou oběma smluvními stranami písemně odsouhlaseny. Výchozí stavy měřících zařízení k datu 1. 1. 2024 budou podkladem pro vyúčtování záloh za služby a dodávaná média.

Na základě dohody s nájemcem se na období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, kdy nebudou pronajaté nebytové prostory nájemcem aktivně využívány k provozování lékařské praxe, se **měsíční výše záloh stanovuje následovně:**

- | | |
|------------------|----------|
| • vodné a stočné | 100,- Kč |
| • teplo a TUV | 800,- Kč |
| • elektřina | 100,- Kč |
-

Měsíční platby záloh celkem: 1000,- Kč

Celková výše nájemného výše uvedených nebytových prostor o výměře 105,2 m² včetně záloh za služby a dodávaná média činí 5.383,- Kč měsíčně.

- Nájemné je povinen uhradit nájemce vždy **do 15. dne běžného měsíce** na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a. s, č. ú.  **variabilní symbol 72045469.**
- Je-li proto důvod (např. změny cen dodávaných medií, nebo služeb) má pronajímatel právo v průběhu roku výše zálohovaných částek měnit. Změna bude nájemci oznámena po zjištění skutečnosti vyžadujících změnu záloh doporučeným dopisem včetně zdůvodnění změny.
- Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat změnu ceny za úhradu nebytových prostor. Pokud by nájemce na změnu nepřistoupil, pronajímatel je oprávněn dát z nájemní smlouvy výpověď.

Čl. III

Právní poměry smluvních stran

- Nebytové prostory podle této smlouvy mohou být nájemcem užívány pouze k účelům a v rozsahu dohodnutém v čl. I, bodu 3 této smlouvy.
- Předmět nájmu je předáván podpisem smlouvy k smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou.
- Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nemovitosti, ve které jsou pronajaty NP a umožnit pronajímateli jejich provedení, jakož i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která neplněním této povinnosti vznikla.
- Předmět nájmu je předán ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání. Nájemce se zavazuje v tomto stavu ho udržovat a hradit náklady s tím spojené. Nájemce hradí pronajímateli veškeré škody, které v pronajatých prostorách způsobil po dobu užívání.
- Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce informován předem spolu s oznámením

důvodu prohlídky.

6. Jestliže pronajímatel zjistí, že nájemce neplní povinnosti dle odst. 3 a 4 tohoto článku, je oprávněn na náklady nájemce provést potřebné opravy a udržovací práce a nájemce je povinen poskytnout potřebnou součinnost.
7. Stavební úpravy vyžadující vydání stavebního povolení v pronajatých nebytových prostor může nájemce provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele a to na svůj náklad. Tento náklad ve finančním vyjádření je potom součástí nájemného dle čl. II této smlouvy a je tudíž nevratný, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy zejména pak protipožárními a bezpečnostními. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat tak, aby nenarušoval řádný provoz školy, a zejména bude dbát na dodržování předpisů platných pro školská zařízení.

Čl. IV

Zvláštní ujednání

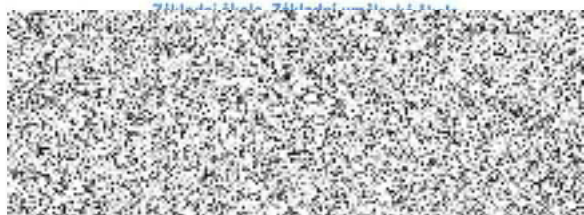
1. Nájemce může na objektu, ve kterém má pronajaty nebytové prostory umístit označení firmy, reklamní a jiné zařízení pouze se souhlasem pronajímatele. Tyto musí být po ukončení nájmu nájemcem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, z objektu odstraněny.
2. Nájemce je povinen podílet se na dodržování čistoty a pořádku užívaných prostor.

Čl. V

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s platností od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024.
2. Tato smlouva může být ukončena:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí nájemce s tím, že výpovědní lhůta je 2-měsíční,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele s 3-měsíční výpovědní lhůtou,
 - d) zánikem předmětu nájmu,
 - e) smrtí nájemce, nevyužije-li nástupce nájemce ustanovení odst. 5 tohoto článku.
3. V případě, že nájemce neuvolní prostory po skončení nájmu, hradí pronajímateli mimo stanovený nájem smluvní pokutu ve výši jeho desetinásobku za příslušné období.
4. Při prodloužení nájmu s placením nájemného dle čl. II je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat poplatek z prodloužení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
5. Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevylučuje, a to i v případě změny vlastníka nebytových prostor.
6. Ostatní práva a povinnosti se řídí zákonem č.116/90 Sb. v platném znění, není-li ve smlouvě uvedeno jinak.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech.

Ve Frýdlantu dne 13. 12. 2023



Pronajímatel



Nájemce

